



Nota gronduitgifte- en prijsbeleid
2 november 2023
Registratienummer: 2023-244549

INLEIDING

In deze nota legt de gemeente Leeuwarden haar beleid vast voor:

1. Gronduitgiftebeleid, de wijze van gronduitgifte en grondprijsvorming
2. Grondprijnsbeleid, de methoden voor bepaling van grondprijzen

Deze twee komen samen bij elke gronduitgifte die de gemeente uitvoert. Daarom is dit beleid samengevoegd in één document.

Ad 1. Gronduitgiftebeleid: Hoofdstuk 1

Het gronduitgiftebeleid is herzien vanwege het Didam-arrest van 26 november 2021. Gemeenten moeten mededingingsruimte bieden bij vervreemding¹ van grond en vastgoed. Uitzonderingen worden benoemd. Er is aangesloten bij de [Handreiking \(...\) arrest Didam \(...\)](#) (november 2022), BZK, NEPROM, VNG, VvG.

Ad 2. Grondprijnsbeleid: Hoofdstuk 2, 3 en 4

Hier worden methoden vastgelegd voor prijsbepaling van bouwrijpe grond die de gemeente zelf verkoopt, voor verschillende ruimtelijke functies.

Doel

Het doel van deze nota is een eenduidige werkwijze, om te komen tot

- Toetsbare, objectieve en redelijke gronduitgiften
- Marktconforme grondprijzen.

Toepassingsbereik en geldigheidsduur

Deze nota is van toepassing op alle te vervreemden² grond. Het beleid geldt niet voor vastgoed. Deze nota is geldig tot de vaststelling van gewijzigd beleid.

Bevoegdheid en hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd tot het vaststellen van het gronduitgifte en -prijnsbeleid. Grondprijswijziging met groot financieel gevolg in een gemeentelijke grondexploitatie behoeft instemming van de raad. Bij onredelijke benadeling van een persoon of partij door toepassing van dit beleid, is het college bevoegd om ervan af te wijken.

² Onder vervreemding en uitgifte wordt hier behalve eigendomsoverdracht op basis van koop en ruil onder andere ook verstaan het vestigen van zakelijke rechten (erfpacht en opstalrecht) en het in gebruik geven van onroerende zaken (huur, bruikleen en pacht).

INHOUDSOPGAVE

1 Gronduitgifte	1
1.1 Eerste afweging	1
1.2 TOR-principe	1
1.3 Passende mate van openbaarheid	1
1.4 Publicaties	2
1.5 Selectiecriteria en gunningscriteria	2
1.6 Categorieën gronduitgifte	3
1.6.1 Particuliere woningbouw (vrije kavels)	3
1.6.2 Projectmatige woningbouw	3
1.6.3 Bedrijventerrein	3
1.6.4 'Losse' initiatieven	3
1.6.5 Groen- en reststroken (snippergroen)	4
1.6.6 Situaties met slechts één serieuze gegadigde	4
1.7 Uitgifteprocedure per categorie	5
1.7.1 Particuliere woningbouw (vrije kavels)	5
1.7.2 Projectmatige woningbouw	5
1.7.3 Bedrijventerrein	6
1.7.4 'Losse' initiatieven	6
1.7.5 Groen- of reststroken (snippergroen)	7
1.7.6 Slechts één serieuze gegadigde	7
1.8 Termijnen	7
2 Methoden van grondprijsbepaling	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Marktconformiteit	9
2.3 Eerste afweging	9
2.4 Methoden voor het bepalen van de grondprijs	9
2.4.1 Vergelijkingsmethode of benchmarking	9
2.4.2 Grondquotemethode	10
2.4.3 Residuele grondwaardemethode	10
2.4.4 Complexwaardemethode	10
2.4.5 Vast bedrag	10
2.4.6 Kostprijsmethode	10
2.4.7 Onafhankelijke taxatie	10
2.4.8 Tender	11
2.5 Staatssteun	11
2.5.1 Taxatie / benchmarking	11
2.6 Aanbesteding	12
3 Methoden per functie	13
3.1 Toepassingsbereik van dit hoofdstuk	13
3.2 Methoden	13
3.3 Woningbouw	13
3.3.1 Vrije kavels	13
3.3.2 Projectmatige bouw	13

3.3.2.1 Grondgebonden woningen projectmatig koop	13
3.3.2.2 Appartementen projectmatig koop	14
3.3.2.3 Projectmatig huur (grondgebonden en appartementen)	14
3.3.2.4 Betaalbare koopwoningen projectmatig	14
3.3.3 Sociale huurwoningen en -appartementen	14
3.4 Bedrijventerreinen.....	15
3.5 Kantoren.....	15
3.6 Winkels, horeca en commerciële ruimte	15
3.7 Parkeren.....	16
3.7.1 Parkeren bij woningen	16
3.7.2 Parkeren overig	16
3.8 Bijzondere doeleinden	16
3.8.1 Overdrachten binnen de gemeente	16
3.8.2 Sport en recreatie, gemeente	17
3.8.3 Sport en recreatie, particulier.....	17
3.8.4 Cultuur, godsdienst en maatschappelijke doeleinden	17
3.8.5 Agrarische gronden en restpercelen met ontwikkelpotentie	17
3.8.6 Snippergroen met en zonder bouwmogelijkheid.....	17
3.9 Samenvatting methoden per functie.....	17
4 Conditie bij gronduitgifte	19
4.1 Optievergoeding.....	19
4.2 Indexatie	19
4.3 Grondquote voor meerprijzen opnemen in koopovereenkomst	19

1 GRONDUITGIFTE

Het gronduitgiftebeleid is herzien vanwege het Didam-arrest van 26 november 2021. Gemeenten moeten sindsdien mededingingsruimte bieden bij vervreemding van grond en vastgoed. Er is een aantal uitzonderingen, deze worden benoemd. Er is aangesloten bij de [Handreiking implementatie van het arrest Didam in het gemeentelijke grond\(uitgifte\) beleid ten behoeve van vastgoed en gebiedsontwikkeling](#) (november 2022), BZK, NEPROM, VNG, VvG.

1.1 Eerste afweging

De eerste afweging die de gemeente maakt, is tussen:

1. een selectieprocedure, de regel, zie hierna, of;
2. een-op-een grondverkoop, de uitzondering, zie 1.6.6.

1.2 TOR-principe

In het geval van een selectieprocedure selecteert de gemeente een koper op basis van TOR-criteria:

- **Toetsbaar**
De selectiecriteria moeten kunnen worden getoetst door rechter. Dit vraagt om consistente toepassing.
- **Objectief**
Ondubbelzinnige en duidelijke formulering verzekert onpartijdige behandeling en voorkomt willekeur. Het is niet toegestaan toe te schrijven naar één bepaalde gegadigde.
- **Redelijk**
Niet meer of zwaardere eisen opleggen dan nodig voor het doeleinde van het te verkopen vastgoed en/of de grond.

1.3 Passende mate van openbaarheid

De gemeente zal een passende mate van openbaarheid verzekeren met betrekking tot:

1. De beschikbaarheid van de onroerende zaak
2. De selectieprocedure
3. Het tijdschema
4. De selectiecriteria

Een belangrijke voorwaarde is dat met het stellen van privaatrechtelijke selectiecriteria de publiekrechtelijke kaders vastgelegd in wet- en regelgeving niet worden doorkruist.

1.4 Publicaties

De gemeente zal een openbare publicatie doen bij grondverkoop.

- **Bij bieden van mededingingsruimte:**
publicatie met uitnodiging tot bieding (voorbeeld: tender woningbouw) of inschrijving (voorbeeld: eerste uitgifte bedrijfskavels).
- **Bij één serieuze gegadigde:**
Publicatie met voornemen tot verkoop en motivering daarvoor.

Publicatie op de gemeentelijke website volstaat in ieder geval, publicatie in andere media is mogelijk.

1.5 Selectiecriteria en gunningscriteria

Er kan onderscheid gemaakt worden tussen selectiecriteria, deze gaan over de partij zelf, en gunningscriteria, deze gaan over het aanbod van de partij. Vaak wordt eerst het aantal gegadigden tot een beperkt aantal teruggebracht met de selectiecriteria. Dan hoeft daarna slechts een beperkt aantal biedingen te worden opgesteld door partijen en te worden beoordeeld door de gemeente. Het beoordelen gebeurt met de gunningscriteria.

Selectiecriteria zijn bijvoorbeeld:

- Financiële en economische draagkracht en aantoonbare kennis van en ervaring met bepaalde ontwikkelactiviteiten. Dit betekent echter niet dat het is toegestaan om toe te schrijven naar één bepaalde gegadigde;
- Uitsluitingscriteria zoals het verkeren in staat van faillissement of liquidatie;
- Bibob³-toets;

Gunningscriteria zijn bijvoorbeeld:

- De kwaliteit van het stedenbouwkundig plan;
- De kwaliteit van de bebouwing;
- Kwaliteit van de openbare ruimte;
- De mate van duurzaamheid;
- Inpassing in de omgeving;
- Toevoeging van extra werkgelegenheid
- Passend binnen beoogde beleidsdoelstellingen.

Hierna worden voor de leesbaarheid ‘selectiecriteria’ en ‘selectieprocedure’ gebruikt voor de selectie- en gunningscriteria en het toepassen daarvan.

De eerste vraag bij het formuleren van selectiecriteria is: kiest de gemeente voor kwaliteit met een hoog groundbod, voor een hoge kwaliteit/duurzaamheid met een lager bod of voor een hoge kwaliteit met een onafhankelijk getaxeerde vaste grondprijs? Bij een gunning op prijs en kwaliteit is het belangrijk om vooraf te bepalen hoe deze twee zich tot elkaar verhouden.

Het kan nuttig zijn om de markt vooraf te verkennen om de haalbaarheid van de voornoemde criteria en de toetsbaarheid achteraf te onderzoeken. Dit kan bijvoorbeeld ook met een kennisgeving vooraf, in de vorm van een

³ Bibob: wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

vooraankondiging. Let op: dit is een andere kennisgeving dan de ‘Didam-publicatie’ die een gemeente moet plaatsen als zij denkt dat een-op-een vervreemd kan worden.

1.6 Categorieën gronduitgifte

In het gronduitgiftebeleid worden de volgende categorieën van gronduitgifte onderscheiden:

1. Particuliere woningbouw (vrije kavels);
2. Projectmatige woningbouw;
3. Bedrijventerrein;
4. ‘Losse’ initiatieven;
5. Groen- en reststroken (snippergroen);
6. Situaties waarin er slechts één serieuze gegadigde is;

Deze categorieën worden hieronder toegelicht.

1.6.1 Particuliere woningbouw (vrije kavels)

De procedure wordt voorafgaand aan elke kaveluitgifte gepubliceerd. Bij kaveluitgiftes aan particulieren wordt in ieder geval altijd met een loting gewerkt. De manier waarop invulling wordt gegeven aan de loting en/of inschrijving kan naderhand door de gemeente worden bepaald.

Voor vrije kavels geldt dat nadat de uitgifteprocedure is doorlopen eventuele daarna nog beschikbare kavels kunnen worden uitgegeven volgens het criterium ‘wie het eerst komt, het eerst maalt’.

1.6.2 Projectmatige woningbouw

De procedure wordt voorafgaand aan elke uitgifte gepubliceerd. Bij uitgifte voor projectmatige woningbouw kan met verschillende selectiemethoden worden gewerkt. Er wordt geselecteerd op prijs en indien het plan en/of de kwaliteit nog niet vastliggen, op kwaliteit, ook omvattend duurzaamheid. De manier waarop de selectie plaatsvindt kan vooraf door de gemeente worden bepaald.

1.6.3 Bedrijventerrein

Voorafgaand aan de eerste kaveluitgifte op een nieuw bedrijventerrein wordt de verkoopprocedure gepubliceerd en gevolgd. Bij uitgifte van bedrijfskavels kan met verschillende selectiemethoden worden gewerkt. Bijvoorbeeld loting of de toepassing van selectiecriteria zoals duurzaamheid of aantal arbeidsplaatsen. Kavels die na de uitgifteprocedure nog niet zijn verkocht, worden verkocht aan ‘wie het eerst komt, het eerst maalt’.

1.6.4 ‘Losse’ initiatieven

Bij deze procedure gaat het vaak om partijen die zelf met een bepaald idee bij de gemeente komen en in dit kader gemeentegrond willen gebruiken of kopen. Ook in deze gevallen is het niet toegestaan om direct onderhands gemeentegrond uit te geven aan een initiatiefnemer. De gemeente dient de grond openbaar aan te bieden met daarbij vermeld het doel waarvoor de grond kan worden gebruikt. Als andere initiatiefnemers kenbaar maken mee te willen dingen voor het aangeboden perceel grond, dan zal de gemeente een selectieprocedure houden om te bepalen aan wie de grond wordt uitgegeven. De selectiemethode en criteria worden gepubliceerd op het moment dat de grond wordt aangeboden.

1.6.5 Groen- en reststroken (snippergroen)

Bij de verkoop van groen- en/of reststroken zal er bijna altijd sprake zijn van slechts één serieuze gegadigde. Een procedure met selectiemethode is hierom niet nodig. Wel wordt de verkoop vooraf gepubliceerd en wordt er na publicatie kort gewacht met de verkoop. Als er twee of meer serieuze gegadigden zijn om een groen- en/of reststrook te kopen of te gebruiken, dan zal de gemeente grond in overleg met de bewoners op een eerlijke manier verdelen.

1.6.6 Situaties met slechts één serieuze gegadigde

Hieronder staan gevallen waarin er sprake is van slechts één serieuze gegadigde. De onderstaande lijst is niet limitatief. Aan de hand van toetsbare, objectieve en redelijke criteria zal de gemeente beoordelen of een partij volgens haar redelijkerwijs de enige serieuze gegadigde is voor de uit te geven grond.

- **Integrale planvorming**

Hierbij is er binnen een plangebied sprake van grondeigendom van zowel een ontwikkelende partij als de gemeente.

“Kortom: het bestaan van een belemmerende grond- of vastgoedpositie van marktpartijen voor de realisatie van (een of meer zelfstandig te realiseren delen van) het stedenbouwkundige plan, die slechts door middel van onteigening kan worden verkregen, kan worden aangemerkt als een objectief, toetsbaar en redelijk criterium op grond waarvan de gemeente met deze marktpartijen een samenwerking kan aangaan. (Handreiking ... Arrest Didam ... (2022))”

Ook bij andere gevallen van wederzijdse afhankelijkheid op de verschillende grondeigendommen kan er daardoor praktisch sprake zijn van slechts één serieuze gegadigde.

- **Bouwclaims**

De gemeente en een ontwikkelende partij hebben een bouwclaimovereenkomst: de gemeente heeft grond gekocht van de ontwikkelende partij, daarvoor in ruil heeft de partij het exclusieve recht om bouw kavels terug te kunnen kopen, dit kan zijn in hetzelfde of in een ander plangebied.

- **Compensatie met vervangende grond en kavelruil**

Voorbeeld: bedrijfsverplaatsing. Voor het verplaatsen van een bedrijf naar een beschikbare bedrijfskavel, kan deze kavel een-op-een worden verkocht. Voorbeeld: kavelruil binnen een plangebied, om tot ontwikkelbare percelen te komen, die samenvallen met de nieuwe bebouwing en openbare ruimte.

- **Specifiek vastgoed op een specifieke locatie**

Voorbeeld: als gemeentelijke grond opnieuw moet worden uitgegeven die al jarenlang door een natuurlijke- of rechtspersoon wordt gebruikt op basis een overeenkomst voor een maatschappelijke doeleinde of sportvereniging. Voorbeeld: sociale huurwoningen door woningcorporaties op basis van prestatieafspraken. Voorbeeld: een groep zorgverleners die gezamenlijk een gebouw of bouwperceel kopen. Voorbeeld: grond voor nutsvoorzieningen.

- **Grond grenzend aan één bestaand perceel, uitbreiding**

Voorbeeld: een strook gemeentegrond achter iemands tuin waaraan

geen andere bewoner grenst. Voorbeeld: een strook gemeentegrond die grenst aan een bedrijfskavel.

- **Vervreemding aan overheidsinstanties of voor uitvoering van een eigen gemeentelijke wettelijke taak**

Andere overheidsinstanties, semi-overheden of organisatie die een overheidstaak uitvoert, zoals het verwerken van afval of netbeheerders. Voorbeeld: huisvesting van bepaalde doelgroepen door de gemeente.

1.7 Uitgifteprocedure per categorie

Hieronder wordt de procedure weergegeven per categorie gronduitgifte.

1.7.1 Particuliere woningbouw (vrije kavels)

- a. Publicatie van kaveluitgifte. Alle kavels die worden uitgegeven komen met verkoopprijs en oppervlaktes in een passend publicatiemedium te staan.
- b. Reglement van inschrijving en lotingsprocedure worden vooraf bekendgemaakt via dezelfde media. Ook wordt er bekend gemaakt gedurende welke termijn gegadigden zich kunnen inschrijven voor de kaveluitgifte.
- c. Voor elk type kavel (vrijstaand, twee-onder-één-kap of tussenwoning) geldt een andere lotingpoule.
- d. Na afloop van de inschrijftermijn worden alle inschrijvingen gecontroleerd met het vooraf opgestelde reglement.
- e. Van goedgekeurde inschrijvingen worden loten gemaakt die worden getrokken door een notaris.
- f. De afgekeurde inschrijvingen krijgen bericht met motivering.
- g. De notaris trekt per lotingpoule alle loten, zodat er een volgorde ontstaat.
- h. De volgorde van trekking bepaalt de volgorde van kavelkeuze en de volgorde op de reservelijst; als er geen reservelijst (meer) is, wordt verkocht aan 'wie het eerst komt, het eerst maalt' zonder publicatie.

1.7.2 Projectmatige woningbouw

- a. Publicatie van voorgenomen verkoop. De gemeente zet grond met een woonbestemming (meerdere woningen) in de markt met aanvullende informatie over de minimale koopsom, oppervlakte, beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan, bodemkwaliteit en dergelijke. De handelwijze in geval van slechts één gegadigde, zoals vermeld onder d., wordt ook kenbaar gemaakt. Daarnaast geeft de gemeente criteria mee waaraan de partij en het plan moet voldoen.
- b. De voorgenomen verkoop staat een periode openbaar in de verkoop, passend bij de complexiteit en vereiste inspanning om een redelijk onderbouwd bod en/of plan aan te bieden. Degene die in staat is het plan uit te voeren kan zich binnen deze termijn melden bij de gemeente op de in de publicatie gemelde wijze.
- c. Indien er meer dan één gegadigde is voor het perceel grond, dan dient de gemeente een keuze te maken aan wie zij de grond verkoopt. De gemeente maakt de keuze om aan één van de gegadigden te verkopen op basis van vooraf bepaalde selectiecriteria en gunningscriteria.
- d. Als slechts één gegadigde zich meldt en aan de selectiecriteria voldoet, kan daaraan verkocht worden tegen diens bieding, als het dat hoger is dan de vooraf bepaalde minimumprijs. De prijs is dan tot stand gekomen in de markt en daarmee marktconform.

- e. Nadat de gemeente de koper heeft gekozen, stelt de gemeente alle gegadigden in kennis van de uitkomst van de selectieprocedure.
- f. Na dit bericht wacht de gemeente nog 20 kalenderdagen op een eventuele reactie van de niet-gekozen partijen alvorens de gemeente de koopovereenkomst aangaat met de geselecteerde partij.

1.7.3 Bedrijventerrein

- a. Publicatie van kaveluitgifte. Alle kavels die worden uitgegeven komen met verkoopprijs, oppervlaktes, bodemkwaliteit en staat van de toegelaten bedrijven volgens het bestemmingsplan in een passend publicatiemedium te staan. Daarnaast publiceert de gemeente de selectiecriteria op basis waarvan de kavel aan een bedrijf wordt toegewezen.
- b. Bedrijven kunnen zich gedurende een vooraf bepaalde termijn inschrijven voor een bepaalde bedrijfskavel.
- c. Indien er meer bedrijven zijn die zich hebben ingeschreven voor dezelfde kavel, dan bepaalt de gemeente aan de hand van selectiecriteria of loting wie in aanmerking komt voor een bepaalde bedrijfskavel.
- d. Als niet alle bedrijfskavels verkocht zijn na de eerste uitgifteperiode, dan blijven de kavels te koop staan via een passend publicatiemedium en verkocht aan 'wie het eerst komt, het eerst maalt', zonder publicatie.

1.7.4 'Losse' initiatieven

- a. Een initiatiefnemer meldt zich bij de gemeente om specifiek een bepaald perceel te kopen met een specifieke bedoeling. Het gaat om een daar nog niet bestaande, ruimtelijk nog niet toegestane functie. Denk aan de realisatie van een camping, een bedrijfsloods of een sportaccommodatie. De initiatiefnemer geeft aan dat hij de grond wil kopen of dat hij een ander recht op de grond wil verkrijgen.
- b. Publicatie van voorgenomen uitgifte. De gemeente zet een kavel met een bepaald doel in de markt met aanvullende informatie over oppervlakte, bestemmingsplan, bodemkwaliteit en dergelijke. Daarnaast publiceert de gemeente de selectiecriteria op basis waarvan wordt bepaald aan wie de grond wordt uitgegeven.
- c. De voorgenomen uitgifte staat gedurende de gekozen termijn in een passend publicatiemedium. Andere belangstellenden die de grond willen gaan gebruiken overeenkomstig het door de gemeente gewenste doel, kunnen zich binnen deze periode melden bij de gemeente. Een belangstellende dient aan te geven waarom hij óók de grond overeenkomstig het doel dat de gemeente voor ogen heeft wil gaan gebruiken. Indien andere belangstellenden de grond met een ander doel willen gaan gebruiken dan waarvoor de gemeente het in de markt zet, dan worden zij niet als een gegadigde gezien.
- d. Indien er meer dan één gegadigde is voor het perceel grond, dan dient de gemeente een keuze te maken aan wie zij de grond verkoopt. De gemeente maakt de keuze om aan één van de gegadigden te verkopen op basis van vooraf bepaalde selectiecriteria, waarbij de oorspronkelijke initiatiefnemer bij een gelijke score de voorrang geniet.
- e. Nadat de gemeente de keuze heeft gemaakt om de grond aan een bepaalde partij te verkopen, zal de gemeente alle gegadigden in kennis stellen van de gemaakte keuze.
- f. Na dit bericht wacht de gemeente nog 20 kalenderdagen op een eventuele reactie van de niet-gekozen partijen alvorens de gemeente de koopovereenkomst aangaat met de geselecteerde partij.

1.7.5 Groen- of reststroken (snippergroen)

- a. Alleen als de groenstrook grenst aan meerdere percelen, of wordt ingeschat dat er meerdere geïnteresseerden zijn, vindt publicatie van voorgenomen uitgifte plaats. De prijs, oppervlakte en bestemming worden gepubliceerd. Als de groenstrook aan een enkel perceel grenst, of anderszins is te onderbouwen dat er één gegadigde is, wordt niet gepubliceerd.
- b. Als een groenstrook tussen het perceel van aanvrager en een perceel van een ander ligt, dan zal de gemeente de aanvrager vragen om van zijn burens een akkoord op de verkoop te vragen.
- c. Na publicatie zal de gemeente 20 kalenderdagen wachten op een eventuele reactie van een andere geïnteresseerde alvorens de gemeente de koopovereenkomst aangaat met de aanvrager.
- d. De gemeente beoordeelt of een gegadigde ook een belang heeft bij de groenstrook. Hiervoor is in ieder geval vereist dat het perceel van de aanvrager de aanvrager rechtstreeks grenst aan de aangevraagde groen- of reststrook.
- e. Mochten er meerdere belangstellenden zijn voor een perceel groen- en/of reststroken, dan kan de gemeente de grond in gedeelten verkopen aan de meerdere belangstellenden; of via een loting, als opdelen niet logisch of wenselijk is.

1.7.6 Slechts één serieuze gegadigde

- a. Publicatie van mededeling van gronduitgifte. In de publicatie staat informatie over oppervlakte, bestemmingsplan, bodemkwaliteit en dergelijke. In de publicatie is daarnaast onderbouwd waarom bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.
- b. In de publicatie wordt een termijn van 20 kalenderdagen opgenomen waarbinnen eventuele andere gegadigden zich kenbaar kunnen maken.
- c. Melden zich geen andere serieuze gegadigden naar aanleiding van de publicatie, dan wordt de koopovereenkomst gesloten.
- d. Melden zich wel andere gegadigden dan zal eerst worden beoordeeld of deze gegadigde(n) een serieuze gegadigde(n) is. De criteria die aanvankelijk hebben geleid tot de conclusie dat er slechts één serieuze gegadigde was, worden op de andere gegadigde(n) toegepast. Wanneer dan blijkt dat er toch meerdere serieuze gegadigden zijn, wordt de selectie- en gunningsprocedure toegepast zoals eerder globaal beschreven. Als de nieuwe gegadigden niet aan die criteria voldoen, dan is een selectieprocedure niet nodig en kan de overeenkomst worden gesloten met de enige serieuze gegadigde.

1.8 Termijnen

Bij het stellen van termijnen, waarbinnen mededingers vragen kunnen stellen of kunnen reageren, wordt rekening gehouden met het doel en de complexiteit van de gronduitgifte. Voorbeeld: een tender voor projectmatige woningbouw vereist een langere termijn dan de uitgifte van een stuk snippergroen, vanwege de tijd en inspanning voor het rekenen en tekenen door ontwikkelende partijen. Er worden twee standaardtermijnen gehanteerd:

- Korte termijn: 20 kalenderdagen
- Lange termijn: zes weken

2 METHODEN VAN GRONDPRIJSBEPALING

2.1 Inleiding

Grondprijzen kunnen op verschillende manieren worden bepaald. De best passende methode verschilt per situatie. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de mogelijke methoden binnen de gemeente Leeuwarden. De beleidskeuze welke methoden voor welke functie worden gebruikt, is weergegeven in de tabel op het einde van hoofdstuk 3.

2.2 Marktconformiteit

De primaire doelstelling van het grondprijsbeleid is komen tot marktconforme grondprijzen.

2.3 Eerste afweging

De eerste afweging die de gemeente maakt, is tussen:

1. een selectieprocedure, de regel, of;
2. een-op-een grondverkoop, de uitzondering.

Ad. 1

Sinds het Didam-arrest uit 2021 is voor veel grondverkoop een openbare en transparante selectieprocedure noodzakelijk. Dit is de prijsvormingsmethode *Tender*, hieronder beschreven. Een tender kan met bieding op de onderdelen prijs, kwaliteit en duurzaamheid in de gewenste verhouding. Een tender kan ook met een vaste prijs en gunning op criteria zoals kwaliteit en duurzaamheid. Voor het bepalen van de vaste prijs worden dan de andere grondprijsmethoden in dit hoofdstuk gebruikt.

Ad. 2

Bij een-op-een grondverkoop worden de andere grondprijsmethoden dan *Tender* gebruikt.

2.4 Methoden voor het bepalen van de grondprijs

2.4.1 Vergelijkingsmethode of benchmarking

Bij deze methode worden grondprijzen vastgesteld aan de hand van qua stand en ligging vergelijkbare locaties. De prijs wordt vastgesteld aan de hand van actueel gerealiseerde transacties. Deze methode is alleen geschikt voor eenvoudige functies die per vierkante meter grond kunnen worden gewaardeerd, zoals bijvoorbeeld agrarische grond of bedrijventerrein. Voor complexe(re) waardebeoordelingen leidt benchmarking niet tot een marktconforme grondprijs. Voorbeeld: grond onder appartementen is een complexe(re) taxatie; verschillende bouwprogramma's en de parkeeroplossing leiden tot grote verschillen in grondwaarde.

Bij de residuele grondwaardebepaling wordt benchmarking wel gebruikt, om de marktwaarde van het vastgoed (VON-prijzen of beleggerswaarde) te bepalen.

2.4.2 Grondquotemethode

Bij deze methode wordt de grondprijs bepaald aan de hand van het nemen van een bepaald percentage van de commerciële waarde (VON-prijs) van het te realiseren onroerend goed. In het percentage dat genomen wordt zit een bepaalde bandbreedte. De grondquote wordt vooraf bepaald met behulp van meerdere residuele grondwaardebepalingen, en kan daarna snel en eenvoudig worden toegepast.

2.4.3 Residuele grondwaardemethode

De residuele grondwaarde is de marktconforme waarde van het te realiseren vastgoed, de grond en opstallen, minus de bouwkosten en de bijkomende en ontwikkelkosten inclusief winst en risico. Het verschil, het residu, is de waarde van de grond. Bij deze berekeningsmethode wordt voor het bepalen van de vastgoedwaarde van koopobjecten de vergelijkingsmethode gebruikt. Voor het bepalen van de vastgoedwaarde van huurobjecten wordt een beleggerswaarde gebruikt, op basis van de huurprijs en het rendement.

2.4.4 Complexwaardemethode

Een 'complex' is een plangebied met daarbinnen verschillende functies zoals bijvoorbeeld te bebouwen grond en parkeren. Bij de complexwaardemethode worden alle te maken kosten en opbrengsten om te komen tot de nieuwe situatie, verrekend. Het saldo wordt gedeeld door het oppervlak van het complex. Elke vierkante meter van het complex heeft dan dezelfde complexwaarde. Voorbeeld: een vierkante meter parkeerplaats, benodigd voor een supermarkt, heeft dezelfde complexwaarde als een vierkante meter onder het supermarktgebouw waar de parkeerplaats bijhoort.

2.4.5 Vast bedrag

Voor functies voornamelijk in de maatschappelijke sfeer kan er voor de uit te geven grond een vast bedrag per m² worden gerekend. Ook kan bij verkoop van snippergroen een vaste prijs per m² worden gehanteerd.

2.4.6 Kostprijsmethode

Hierbij wordt de uitgifteprijs bepaald op basis van de totale grondkosten, te weten verwerving, bouw- en woonrijp maken en overige kosten. Al deze kosten moeten minimaal terugverdiend worden uit de verkoop van gronden.

2.4.7 Onafhankelijke taxatie

Onafhankelijke taxatie op zichzelf is niet een prijsbepalingsmethode, maar wordt gevraagd om objectiviteit in de prijsbepaling te bereiken. Een onafhankelijke taxatie wordt uitgevoerd door een taxateur die niet in dienst van de gemeente is. De taxateur krijgt de van toepassing zijnde prijsmethode(n) voor de betreffende functies mee. Daarnaast kan hij ook andere, niet genoemde methoden gebruiken, mits dit tot een marktconforme prijs leidt. Verkopen boven taxatiewaarde mag, verkopen eronder niet.

2.4.8 Tender

Dit is naast een methode om tot prijsvorming te komen, ook een manier van markt(partij)selectie. Bij een tender of openbare biedprocedure worden meerdere partijen uitgenodigd om in concurrentie een bod te doen op bouwgrond.

Bij een tender komt de prijs tot stand door meerdere biedingen op de onderdelen grondprijs, de kwaliteit en de duurzaamheid van het stedenbouwkundig plan en/of bouwplan, in de gewenste verhouding. Bij de gunningscriteria kan worden gevarieerd met de percentages prijs, kwaliteit en duurzaamheid van het plan.

De gemeente Leeuwarden bepaalt een minimale grondprijs en publiceert deze in de tenderdocumenten. Dit om (het moeten beoordelen van) onzinnige biedingen te voorkomen.

Om tot een marktconforme grondprijs te komen wordt een van twee sporen gehanteerd:

1. Er wordt (onder andere) op prijs gegund:
In dat geval wordt de prijs voor minimaal 25% opgenomen in de gunningscriteria. Dit om tot een marktconforme prijs te komen.
2. Er wordt niet op prijs gegund:
Als de prijs helemaal niet wordt meegewogen vindt geen prijsvorming plaats in de markt. In dat geval laat de gemeente altijd een onafhankelijke taxatie uitvoeren, in combinatie met intern advies door een adviseur planeconomie en/of vastgoed. Dit om de marktconformiteit te onderbouwen en aan te kunnen tonen, en staatssteun uit te sluiten. Verkopen boven taxatiewaarde mag, verkopen eronder niet.

2.5 Staatssteun

Verboden staatssteun kan een risico zijn bij verkoop aan een onderneming. Projectontwikkelaars en bouwbedrijven zijn ondernemingen. Staatssteun kan worden voorkomen door:

- een openbare biedprocedure, zie boven onder *Tender*, of;
- taxatie en benchmarking⁴.

2.5.1 Taxatie / benchmarking

Een onafhankelijke taxatie of benchmarking is nodig in de volgende gevallen:

- een-op-een grondverkoop (uitzondering op het Didam-arrest);
- tender zonder prijs in de gunningscriteria.

Dit om tot een marktconforme grondprijs te komen. Er vindt bij een-op-een verkoop immers geen prijsvorming plaats via een openbare biedprocedure in de vrije markt. Dat geldt ook voor een tender waarbij de prijs geen onderdeel uitmaakt van de gunningscriteria.

⁴ <https://europadecentraal.nl/onderwerp/staatssteun/beleidsterreinen/grondtransacties/>

Naast een onafhankelijke taxatie is *Benchmarking* ook toegestaan om de marktwaarde te onderbouwen. Deze methode is alleen geschikt voor eenvoudige functies die per vierkante meter grond kunnen worden gewaardeerd, zoals bijvoorbeeld agrarische grond of bedrijventerrein. Voor complexe(re) waardebeoordelingen leidt benchmarking niet tot een marktconforme grondprijs. Bijvoorbeeld: grond onder appartementen is een complexe(re) taxatie; verschillende bouwprogramma's en de parkeeroplossing leiden tot grote verschillen in grondwaarde.

Taxatie wordt ook gebruikt voor bijvoorbeeld:

- Periodiek onafhankelijk inzicht in marktconforme grondprijzen
- Specialistische grondwaardebeoordelingen, bijvoorbeeld grondverkoop voor een tankstation

2.6 Aanbesteding

Grondverkoop door de gemeente, waarbij de koper/ontwikkelaar onder andere openbare ruimte moet aanleggen en terugleveren aan de gemeente, bevatten een opdracht die de overheid moet aanbesteden. In dat geval moet de grondverkoop ook worden getenderd zoals hierboven beschreven. De kosten voor het aanleggen van openbaar gebied worden veelal expliciet als te bepalen onderdeel opgenomen in de tender. Middels een openbare en transparante selectieprocedure wordt de grond in de markt gezet, volgens de aanbestedingswet en het gemeentelijk aanbestedingsbeleid.

3 METHODEN PER FUNCTIE

3.1 Toepassingsbereik van dit hoofdstuk

Sinds het Didam-arrest uit 2021 is voor grondverkoop in beginsel een openbare en transparante selectieprocedure noodzakelijk. In dat geval komt de prijs tot stand door meerdere biedingen op de onderdelen prijs, kwaliteit en duurzaamheid in de gewenste verhouding. Dit is de methode Tender met bieding op onder andere de grondprijs, hiervoor beschreven.

De grondprijsmethoden in dit hoofdstuk worden alleen gebruikt voor een-op-een verkoop in één van de uitzonderingssituaties, of voor het bepalen van een minimumbod bij een tender.

3.2 Methoden

Als meerdere methoden worden genoemd, betekent dit toepassing van meerdere methoden tegelijkertijd, om tot een betere benadering van de marktwaarde te komen.

3.3 Woningbouw

Bouwkavels voor woningbouw worden aangeboden als 'vrije kavels' voor particulieren of als 'projectmatige bouw' aan ontwikkelaars, beleggers en woningcorporaties.

3.3.1 Vrije kavels

Individuele vrije kavels kunnen via de vergelijkingswaarde (per m² grond) en de residuele methode worden bepaald. Bij de residuele methode wordt voor het bepalen van de vastgoedwaarde, de VON-prijs, de vergelijkingsmethode gebruikt. Dit op basis van een redelijkerwijs te verwachten woning binnen de planologische ruimte. Hierbij wordt de prijs gedifferentieerd naar de kwaliteit: ligging, oriëntatie, bezonning en grootte van de kavel.

3.3.2 Projectmatige bouw

De grondprijzen voor projectmatige bouw zijn afhankelijk van het te realiseren programma. Hierin kunnen segmenten worden onderscheiden zoals sociale huur, goedkope koop, midden-, hoog- en topsegment.

3.3.2.1 Grondgebonden woningen projectmatig koop

Voor grondgebonden woningen wordt de grondprijs bepaald met de vergelijkingswaardemethode en de residuele methode.

Voor gepubliceerde en gecontracteerde verkoop is nog gebruik gemaakt van de grondquotemethode. Nieuwe uitgiften worden getenderd, tenzij één van de uitzonderingen op het Didam-arrest van toepassing is.

De grondquote wordt in koopovereenkomsten gebruikt voor financiële verrekening van meeroppervlakten, of als de gerealiseerde VON- of huurprijzen hoger blijken te zijn dan in de koopovereenkomst is vastgelegd als basis. Zie verder in hoofdstuk 4. *Conditie bij gronduitgifte*.

3.3.2.2 Appartementen projectmatig koop

Voor koopappartementen wordt de grondprijs bepaald met de vergelijkingswaardemethode en de residuele methode.

3.3.2.3 Projectmatig huur (grondgebonden en appartementen)

Bij de uitgifte van grond voor grondgebonden woningen en appartementen in de geliberaliseerde huur wordt de grondwaarde residueel berekend, waarbij de commerciële waarde wordt bepaald door de jaarhuur gedeeld door het voor dit segment actuele marktconforme bruto aanvangsrendement⁵ (BAR). Daadwerkelijke uitponing na 15 jaar kan in een hogere grondwaarde op huidig prijspeil resulteren. Een methode die hier bijvoorbeeld recht aan doet is de discounted cashflow benadering (DCF), deze kan toegepast worden.

Voor het geval deze woningen of appartementen binnen een periode van 15 jaar worden uitgepand, wordt in de koopovereenkomst de afspraak vastgelegd dat er aan de gemeente een nabetaling wordt gedaan over de grondwaarde. Het bedrag van de nabetaling wordt bepaald als het verschil tussen de grondwaarde als koopobject en de grondwaarde onder hetzelfde object in verhuurde staat. Dit is altijd een positief bedrag, een betaling van de koper aan de gemeente. Alleen als de gemeente een beleidsdoelstelling wil vastleggen - het moeten huurwoningen of huurappartementen blijven - wordt naast de nabetaling ook een boetebeding opgenomen, om zo de prikkel tot uitponing weg te nemen.

3.3.2.4 Betaalbare koopwoningen projectmatig

Vereniging Eigen Huis ziet een koopwoning die is te financieren met 1,5 keer het modale inkomen als 'betaalbaar'. De grondprijs wordt bij betaalbare koopwoningen residueel berekend. Met de projectontwikkelaar, bouwbedrijf of woningcorporatie wordt contractueel vastgelegd tegen welke prijs de woning met de grond wordt verkocht.

3.3.3 Sociale huurwoningen en -appartementen

Het uitgangspunt is dat de huurwaarde omgezet wordt in een investeringswaarde voor de te bouwen woning (inclusief grondkosten) middels een op dat moment marktconform bruto aanvangsrendement (BAR). De grondkosten zijn een vast percentage van 15% van de aldus berekende investeringswaarde inclusief btw. Voor het geval de sociale huurwoningen binnen een periode van 25 jaar⁶ worden uitgepand, wordt in de koopovereenkomst de afspraak vastgelegd dat er aan de gemeente een nabetaling wordt gedaan over de grondwaarde. Het bedrag van de nabetaling wordt bepaald als het verschil tussen de grondwaarde als koopobject en de

⁵ BAR: de verhouding tussen de jaarhuur van het eerste jaar en de aankoopwaarde van het vastgoed.

⁶ Met de termijn van 25 jaar wordt hier alvast de instandhoudingstermijn van een sociale huurwoning uit de komende Wet versterking regie volkshuisvesting opgenomen.

grondwaarde onder hetzelfde object in verhuurde staat. Dit is altijd een positief bedrag, een betaling van de koper aan de gemeente. Alleen als de gemeente een beleidsdoelstelling wil vastleggen - het moeten in deze periode beslist sociale huurwoningen blijven - wordt naast de nabetaling ook een boetebeding opgenomen, om zo de prikkel tot uitponing weg te nemen.

Voorbeeldberekening grondprijs sociale huurappartement

Uitgangspunten:

- BAR 5%⁷
- Maandhuur € 647

Berekening:

$$\frac{\text{Maandhuur € 647} \times 12}{\text{BAR 5\%}} \times \text{grondquote 15\%} = \text{€ 23.292 inclusief btw}$$

Grond voor sociale huurwoningen wordt bij voorkeur verkocht aan woningcorporaties, toegelaten instellingen. De reden hiervoor is dat zij door wet- en regelgeving zijn gereguleerd en er toezicht is op hun toewijzingsbeleid, er geen selectie is van alleen de beste huurders, er uitsluitend wordt toegewezen tot een maximaal inkomen, en de maximale huurprijzen voor hen vastliggen. Bij uitzondering kan worden verkocht aan andere organisaties die aantoonbaar sociale huur zonder winstoogmerk als primair doel hebben.

3.4 Bedrijventerreinen

De grondprijs wordt voor bedrijventerreinen bepaald met de vergelijkingswaardemethode. Bij de prijsstelling wordt onderscheid gemaakt in verschillende segmenten: representatief, modern gemengd of watergebonden. De doelgroep 'representatief' zijn hoogwaardige en dienstverlenende bedrijven. 'Modern gemengd' zijn bedrijven tot en met milieucategorie 4.2, dienstverlenende bedrijven en detailhandel. 'Watergebonden' zijn bedrijven die een ligging aan het water nodig hebben.

Een differentiatie binnen de bandbreedte wordt veroorzaakt door de ligging van de kavel, bijvoorbeeld een zichtlocatie, en specifieke omstandigheden die het gebruik beperken.

3.5 Kantoren

De grondprijs voor kantoren wordt met de residuele en de vergelijkingswaardemethode bepaald. Hierbij vindt differentiatie plaats op basis van locatie, stand en ligging van de kavel.

3.6 Winkels, horeca en commerciële ruimte

De grondprijzen voor deze categorieën worden bepaald met de vergelijkingsmethode en de residuele methode. Supermarktgrond wordt altijd getaxeerd, vanwege de hoge waarde.

⁷ Dit is een voorbeeld, geen norm.

3.7 Parkeren

3.7.1 Parkeren bij woningen

Het uitgangspunt is dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Als de gemeente dit vanwege omstandigheden op een locatie (ook) niet wenselijk vindt, kunnen parkeerplaatsen worden afgekocht, voor de aanleg en beheer van die parkeerplaats. Als de te realiseren parkeeroplossing ten koste gaat van uitgeefbaar terrein, zal aan de koper de geldende grondprijs voor uitgeefbare grond in rekening worden gebracht in plaats van een afkoopsom voor parkeren in het openbaar gebied. In bestaande stedelijke gebieden en bij stedelijke vernieuwing zijn de kosten van het realiseren van extra parkeerplaatsen doorgaans hoger. Per geval zal de kostprijs worden bepaald en doorgerekend aan de afnemer.

3.7.2 Parkeren overig

Bij bestaand vastgoed kan extra bouwvolume of intensiever gebruik worden gefaciliteerd door de gemeente. Er zijn dan soms extra parkeerplaatsen nodig, en dat past niet altijd op het eigen terrein van de initiatiefnemer. De gemeente kan dan omliggende grond uitgeven. De grondprijs daarvan wordt bepaald met de complexwaardemethode en/of de residuele methode. Daarin worden ook kosten betrokken voor bijvoorbeeld het verleggen van kabels en leidingen, of compensatie van groen of bomen. Voorbeeld: een supermarkt wordt uitgebreid. Daarvoor is ook een stuk grond van de gemeente nodig, voor extra parkeerplaatsen. Deze vierkante meters worden dan gewaardeerd als de complexwaarde van de uitbreiding van het supermarktgebouw.

3.8 Bijzondere doeleinden

Onder bijzondere doeleinden wordt verstaan gronden voor sport en recreatie en maatschappelijke doeleinden. Het gaat hierbij om zowel commerciële als niet-commerciële voorzieningen. Onder de noemer sport en recreatie vallen sportvelden en recreatiegebieden en -gebouwen. Onder maatschappelijke doeleinden vallen de gronden voor schoolgebouwen, gebouwen voor cultuur en religie, gebouwen voor huisvesting van maatschappelijke functies en bouwwerken voor nutsvoorzieningen.

3.8.1 Overdrachten binnen de gemeente

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft onder andere voor onder welke categorie op de gemeentelijke balans gronden geplaatst moeten worden, hoe ze gewaardeerd moeten worden en tegen welke waarde ze intern mogen worden overgedragen. Hier onder is een samenvatting weergegeven om snel te kunnen handelen.

Als er binnen de gemeente gronden van de Materiële Vaste Activa naar de Bouwgrond In Exploitatie worden overgedragen dan zijn de regels:

- Grond met de functie openbare ruimte, openbaar groen kan alleen worden overgedragen indien deze kan worden herontwikkeld. Indien bestaande openbare ruimte wordt overgedragen aan het grondbedrijf, gebeurt dit zonder vergoeding.
- Andere terreinen (inclusief voormalige schoollocaties) worden overgedragen tegen boekwaarde, waarbij een bovengrens geldt; er wordt ten hoogste een prijs betaald om budgettair neutraal te kunnen ontwikkelen. De percelen worden overgedragen naar het grondbedrijf en verrekend nadat een planologische procedure is voltooid.

Andersom, als er binnen de gemeente van de Bouwgrond In Exploitatie naar de Materiële Vaste Activa gronden worden overgedragen dan zijn de regels:

- Na oplevering van de openbare ruimte gaat deze zonder vergoeding over, het betrokken team verzorgt het onderhoud.
- De ondergrond van sportterreinen gaat over tegen kostprijs. De betrokken sector of het betrokken team zorgt vervolgens op eigen budget voor aanleg van velden en andere terreinvoorzieningen.
- Uitgeefbare grond, behalve sportterreinen, gaan over tegen een uitgifteprijs die het betreffende complex Bouwgrond In Exploitatie voor de grond ook gehanteerd zou hebben jegens derden, marktconform gezien de bestemming.

3.8.2 Sport en recreatie, gemeente

De grond is in eigendom van de gemeente, evenals de sportvelden. De clubhuizen zijn eigendom van de sportclub via een opstalrecht. De kleedkamers zijn veelal van de gemeente, dit verschilt per club. Het groot onderhoud wordt uitgevoerd door de gemeente, klein onderhoud door de B.V. Sport of de club zelf.

3.8.3 Sport en recreatie, particulier

Gemeentegrond die nodig is voor een particulier initiatief voor één van de bovengenoemde functies, wordt bij voorkeur verkocht. De grondprijzen variëren afhankelijk van bedrijfsuitoefening, stand en ligging. Als koop niet haalbaar is, is erfpacht een mogelijkheid.

3.8.4 Cultuur, godsdienst en maatschappelijke doeleinden

Grondprijsbepaling voor één van de bovenstaande functies vindt op verschillende manieren plaats. Elke keer wordt nagegaan voor welk doel de gronden beoogd zijn, wie de initiatiefnemer is wat het belang is voor de gemeente dat een dergelijke functie wordt gerealiseerd. Uitgiftmethoden variëren van tegen kostprijs, voor een symbolisch bedrag, residueel en tegen marktprijs.

3.8.5 Agrarische gronden en restpercelen met ontwikkelpotentie

Voor agrarische gronden wordt de grondprijs individueel, project specifiek bepaald. Om de minimale verkoopprijs te bepalen wordt een taxatie van de marktwaarde uitgevoerd door een onafhankelijk taxateur.

3.8.6 Snippergroen met en zonder bouwmogelijkheid

Zowel snippergroen voor tuinuitbreiding door particulieren als snippergroen met bouwmogelijkheid wordt verkocht voor een vaste prijs per m². In het grondbeleid zijn richtlijnen opgenomen over snippergroen.

3.9 Samenvatting methoden per functie

In de onderstaande tabel staan de gebruikte methoden voor gronduitgifte en grondprijs.

Type	Uitgiftemethode	Grondprijsmethode
Woningbouw		
Projectmatig: grondgebonden en appartementen, koop en vrije sectorhuur	Tender	Residueel, vergelijking */**
Vrije kavels	Loting	Residueel, vergelijking*
<i>Grondgebonden</i>		
Zuidlanden/Middelsee bestaande overeenkomsten		Grondquote
Zuidlanden/Middelsee nieuwe overeenkomsten	Tender	Residueel, vergelijking*
Wirdum, vrije kavels		Residueel, vergelijking*
Sociale huurwoningen**		Grondquote
Vrije sectorhuur	Tender	Residueel, vergelijking*
<i>Appartementen</i>		
Koop	Tender	Residueel, vergelijking*
Vrije sector huur	Tender	Residueel, vergelijking*
Sociale huur	Een-op-een	Gekapitaliseerde huur + grondquote
Bedrijventerrein		
De Zwette IV en V	Tender	Vergelijking
Frisia	Tender	Vergelijking
Kantoren		
De Werp (de Zuidlanden)	Tender	Residueel, vergelijking*
Commerciële ruimte en		
Commerciële ruimte en horeca	Tender	Residueel, vergelijking*
Bijzondere doeleinden		
Sport en recreatie aan particulieren		Vergelijking
Cultuur, godsdienst, maatschappelijk		Van symbolisch tot residueel
Nutsvoorzieningen		Vergelijking
Snippergroen onbebouwd		Vergelijking
Snippergroen bebouwd		Vergelijking

* Middels onafhankelijke taxatie i.c.m. eigen grondprijsbepaling indien geen prijsvorming plaatsvindt in een tender via bieding op onder andere de prijs

** Vergelijking: vergelijkingswaardemethode of comparatieve methode

*** Bij btw-vrijgestelde huur wordt de grondprijs inclusief btw

4 CONDITIES BIJ GRONDUITGIFTE

4.1 Optievergoeding

Gronden kunnen in optie gegeven worden ten einde exclusiviteit in de onderhandeling te bieden, mits dit is toegestaan vanuit het Didam-arrest. De optie wordt contractueel vastgelegd in een optieovereenkomst. Er wordt een optievergoeding overeengekomen. Bij definitieve contractvorming wordt de optievergoeding verrekend met de uiteindelijke grondprijs.

4.2 Indexatie

Alle grondprijzen worden in principe vanaf het vastgelegde prijspeil in de contracten maandelijks geïndexeerd conform de consumentenprijsindex van het CBS of een andere onafhankelijke en objectieve index, tot het moment van de vastgelegde afname- en betaaldatum van de (bouwrijpe) grond. Voor grote tenders kan maatwerk worden toegepast. Indexatie kan nooit tot een lagere prijs leiden dan de initiële grondprijs. Wordt de grond later afgenomen en betaald dan is afgesproken, dan is de afgesproken rente van toepassing.

4.3 Grondquote voor meeropbrengsten opnemen in koopovereenkomst

De grondquote wordt in koopovereenkomsten gebruikt voor financiële verrekening van meeroppervlakten, of als de gerealiseerde VON- of huurprijzen hoger blijken te zijn dan in de koopovereenkomst is vastgelegd als basis. Het komt vaak voor dat een ruimtelijk plan meer bouwvolume mogelijk maakt dan waar in de koopovereenkomst is uitgegaan. Het risico is dan dat de gemeente een beneden marktconforme grondwaarde ontvangt als het bouwplan groter is of duurder wordt verkocht, dan waarvan is uitgegaan bij de grondprijs.

Voorbeeld: in de koopovereenkomst staat een grondwaarde van € 800.000 exclusief btw voor 1.600 m² BVO appartementen voor gemiddeld € 4.000 VON per m² GO. Daarbij wordt in de overeenkomst ook opgenomen dat de koper aan de gemeente 20% grondquote nabetaalt, als de appartementen voor gemiddeld meer dan € 4.000 worden verkocht, of als het oppervlak meer dan 1.600 m² BVO is (het ruimtelijk plan biedt meestal meer ruimte). Er wordt zowel op meerprijs als op meeroppervlak verrekend.